

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1335號

原告 凱泰資產管理有限公司

法定代理人 林韋伶

被告 鄭博駿

訴訟代理人 鄭智元

被告 蕭秀娥(即黃文卿之繼承人)

黃敏函(即黃文卿之繼承人)

兼 上一人

訴訟代理人 黃玉琳(即黃文卿之繼承人)

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬參仟捌佰柒拾元由原告負擔。

理 由

一、按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：一、當事人不適格或缺權利保護必要。二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由。關於訴訟費用額，應併予確定。民事訴訟法第249條第2項、第249條之1第3項分別定有明文。又所謂原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言（最高法院107年度台字第1662號民事裁判意旨參照）。

二、原告起訴主張：原告為桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人，被繼承人黃文卿原為桃園市○○區○○段000○號即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00

01 號4樓建物(下稱系爭房屋)之所有權人，黃文卿於民國111年
02 7月2日死亡，其繼承人為被告蕭秀娥、黃敏函、黃玉琳。系
03 爭房屋占用系爭土地，依土地法第104條第1項規定，原告對
04 系爭房屋有優先承買權，然被繼承人黃文卿於106年間出售
05 系爭房屋予被告鄭博駿時，原告未受通知是否行使優先承買
06 權，爰依土地法第104條規定起訴，並聲明：確認原告就系
07 爭房屋有優先購買權存在，被告鄭博駿應返還系爭房屋之占
08 有予被告蕭秀娥、黃敏函、黃玉琳。被告蕭秀娥、黃敏函、
09 黃玉琳應就系爭房屋予與原告訂立買賣契約，並於原告給付
10 新臺幣(下同)130萬元之同時，將系爭房屋所有權移轉予原
11 告。願供擔保，請准宣告假執行。

12 三、次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件
13 優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優
14 先購買之權。其順序以登記之先後定之。土地法第104條第1
15 項固然定有明文，然土地法第104條第1項所謂基地出賣時，
16 地上權人、典權人或承租人或承租人有依同樣條件優先購買
17 之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之
18 權，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土
19 地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言。基地出租
20 之情形而言，其基地係被占用者，自無該條項之適用（最高
21 法院49年台上字第1546號、69年度台上字第945號民事裁判
22 意旨可參）。立法意旨在於房屋及基地如不屬於同一人所有
23 時，毋論基地或房屋之所有人，出賣其基地或房屋時，對方
24 均有優先購買其基地或房屋之權利，期使基地與基地上之房
25 屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。故基地之
26 所有人主張對地上房屋有優先購買權，必需其所有之基地出
27 租予地上之房屋所有人，始有土地法第104條之適用。

28 四、經查，本件原告為系爭土地之共有人之一，依卷附系爭土地
29 第二類謄本之記載，原告係於105年12月間、107年4月間因
30 拍賣而分別取得系爭土地應有部分100000分之6397、100000
31 分之5284，共計就系爭土地所有權之應有部分為100000分之

11681(見本院卷第7頁)，而系爭房屋及土地本分屬於不同人所有，因合建未成所以土地未登記為房屋所有權人所有。是系爭房屋、土地之所有權人間，並無存在有前述之租賃、地上權或典權關係，實難認與土地法第104條第1項所定要件相符。況土地法第104條第1項規定之旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，然依原告所陳，系爭土地共有人約有300多名，原告為其中一共有人（見本院卷第80頁），而系爭房屋為全建物5層樓中之1層，有系爭房屋第二類謄本可憑(見本院卷第9頁)，系爭房屋、土地之所有權人間既未曾存在有租賃、地上權或典權關係，即難認有賦予土地或房屋所有權人透過優先承買之規定，期使基地與基地上之房屋合歸一人所有之必要，此觀諸本件系爭土地共有人之一之原告苟成為系爭房屋之所有權人，亦不能達到土地法第104條所規定欲土地與房屋(建物全部)同歸一人所有之目的至明，是原告依土地法第104條主張對系爭房屋優先承買權，難認有據。

五、綜上所述，本件依原告主張之事實，顯不符合土地法第104條有優先承買權之要件，法律上顯然不能獲得勝訴判決，為顯無理由，且無從補正。爰依民事訴訟法第249條第2項第2款規定，不經言詞辯論，逕予判決駁回，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，亦應併予駁回，另依同法第249條之1第3項規定，依附表確定原告應負擔之訴訟費用額如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

書記官 謝宛橙

01 附表(列為訴訟費用之數額)

02

編號	項目	金額(新臺幣)	備註
1	裁判費	1萬3,870元	有本院自行收 納款項收據為 證
合計		1萬3,870元	